

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Sågen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sågen registrerades 2013-05-02. Föreningen är ett privatbostadsföretag en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:88 med gatuadress Lertagsvägen 7-23 i Knivsta kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2013 och stod klara för inflytt under perioden april och september 2014. Byggnaderna består av nio flerbostadshus i två våningar.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
2 rum och kök	18 st	954
3 rum och kök	18 st	1 260
4 rum och kök	18 st	<u>1 458</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 672
Total tomtarea uppgår till		10 549

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Cc AB.

Styrelsen

Johan Willgard	Ledamot
Linda Vimurs	Ledamot
Petra Bunsop	Ledamot
Annika Clausen Holck	Ledamot, avflyttad
Karin Sat Nam Torstendotter	Suppleant

Revisorer

Revisor	KPMG
Revisorssuppleant	KPMG

KPMG har utsett huvudansvarig revisor Catrin Moberg efter Jan-Ove Brandt.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2020-06-16. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Energiförsäljning Sverige AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Kabel-TV och bredband	Telia Sonera Sverige AB
Försäkring	Trygg Hansa
Vatten och avlopp	Roslagsvatten AB

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73 st (föregående år 73 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 035 853 kr, varav reparationer 77 809 kr.

Av underhållskostnaderna avser 903 000 kr genomförd installation av laddstationer för elbilar. Föreningen erhöll 451 500 kr i bidrag för investeringen och kvarvarande kostnad, 451 500 kr, har tagits upp som en tillgång i balansräkningen och skrivs av över 10 år.

Verksamheten under året

Under 2020 har föreningen bytt ut samtliga elstolpar på parkeringarna till elstolpar med möjlighet för elbilsaddning. Föreningen har fått halva investeringen bekostad genom bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningen har tecknat avtal med Securitas om övervakning av föreningens gästparkeringar.

Föreningen har infört sortering av förpackningar med mera i våra soprum. Leverantör av dessa tjänster är PreZero Recycling AB (fd SUEZ).

Föreningen har också köpt in utemöbler och ljusslingor för att förbättra utemiljö samt satt upp eluttag utomhus på alla förråd.

OVK planerad till 2020 blev uppskjuten fler gånger på grund av Covid-19 pandemin. Den genomfördes dock i januari 2021.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 april 2020.

Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 968	2 871	2 814	2 781
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-641	-837	-926	-896
Balansomslutning (tkr)	98 804	99 664	100 593	101 738
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	57%	57%	57%	58%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	11 484	11 565	11 605	11 628
Årsavgifter bostäder (dec. kr/kvm)	713	699	685	672
Räntekänslighet (UB lån*1%/årsavgifter)	16,2%	16,6%	17,0%	

Verksamheten under kommande år

Inga större renoveringsarbeten föreligger under de närmsta åren.

Styrelsen ser över möjligheten att lägga ett nytt lager grus på innergårdarna. Styrelsen tittar också på möjligheten att iordningställa soprummen med bättre ytskikt invändigt.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 110 160 kr.

Föreningen har under året amorterat 299 876 kr (0,7%) av föreningens ingående skuld 2020.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har dock täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 210 000	608 093	-4 243 705	-837 285
Disposition av 2019 års resultat		220 320	-1 057 605	837 285
Årets resultat				-640 920
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>61 210 000</u>	<u>828 413</u>	<u>-5 301 310</u>	<u>-640 920</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-5 031 210
Årets resultat	<u>-640 920</u>
	-5 672 130

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	257 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-5 929 130</u>
	-5 672 130

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			
	2020		Not	2019
Årsavgifter	2 605 986			2 555 010
Hyresintäkter, parkering	163 343			160 500
Kabel TV-avgifter	187 272	2 956 601		154 872
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter	11 592	11 592		1 986
SUMMA INTÄKTER		2 968 193		2 872 368

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-1 130 683		1	-1 144 591
Administrationskostnader	-61 340			-59 556
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-1 192 023	2	0
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-77 809			-27 705
Underhåll	-55 044	-132 853		-71 250
Personalkostnader		-45 996	3	-45 997
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader	-1 312 227		4	-1 312 227
Installationer	-11 288	-1 323 515	5	0
RÖRELSERESULTAT		273 806		211 042
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-914 726	-914 726		-1 048 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 920		-837 285
ÅRETS RESULTAT		-640 920		-837 285

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2020	Not	2019	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	93 394 934	4	94 707 161	
Installationer	440 212	5	0	
Mark	3 628 000	97 463 146	3 628 000	98 335 161
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Medlemsavgifter/hyror	4 699		4 568	
Avräkning skatter och avgifter	8		8	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	28 677	33 384 6	54 068	58 644
Kassa och bank		1 307 307		1 270 390
SUMMA TILLGÅNGAR		98 803 837		99 664 195

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	61 210 000		61 210 000	
Yttre reparationsfond	828 413	62 038 413	608 093	61 818 093
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 301 310		-4 243 705	
Årets resultat	-640 920	-5 942 230	-837 285	-5 080 990
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		41 867 848 7,8		42 167 724
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	299 876		299 876	
Leverantörsskulder	90 468		78 374	
Skatteskuld	0		0	
Upplupna kostnader	229 296	9	178 838	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	220 166	839 806	202 280	759 368
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		98 803 837		99 664 195

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisnings-sed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.
- Installation laddstationer elbil: 10 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK):

NOT NR 1

Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, extra	36 255	112 077
Serviceavtal	24 520	26 575
El	35 895	43 356
Uppvärmning	315 300	320 044
Vatten	269 739	263 634
Sophämtning	144 482	97 974
Försäkringar	67 430	64 647
Kabel TV	186 579	155 068
Extern revisor	16 875	16 550
Övriga fastighetskostnader	33 608	44 666
SUMMA	1 130 683	1 144 591

NOT NR 2

Fastighetsskat/avgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2020	2019
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 000	35 000
Summa löner och arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 996	10 997
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	45 996	45 997

NOT NR 4

Gredelby 7:88

	2020	2019
Taxeringsvärde:	48 800 000	48 800 000
Byggnadsvärde	41 000 000	41 000 000
Markvärde	7 800 000	7 800 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	48 800 000	48 800 000

Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	48 800 000	45 800 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2020	2019
Byggnader	101 487 000	101 487 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 779 839	-5 467 612
Årets avskrivningar	-1 312 227	-1 312 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 092 066	-6 779 839
Utgående restvärde enligt plan	93 394 934	94 707 161
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	93 394 934	94 707 161

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 5

Installationer

Bokfört värde:	2020	2019
Laddstationer	0	0
Anskaffat under året	903 000	0
Erhållet bidrag	451 500	0
Anskaffningsvärde	451 500	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 288	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 288	0
Utgående restvärde enligt plan	-11 288	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	440 212	0

Installationen skrivs av med 10 % årligen enligt linjär avskrivningsplan. Första året, 2020, har avskrivning gjorts för del av året (3 månader).

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. Intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringskostnader	17 025	16 356
Övriga förutbetalda kostnader	11 652	37 712
SUMMA	28 677	54 068

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2022-04-30	3,38%	11 698 750
Stadshypotek	2023-04-30	1,10%	12 046 550
Stadshypotek	2024-10-30	1,19%	9 164 924
Stadshypotek	2024-10-30	2,97%	9 257 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			42 167 724
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-299 876
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			41 867 848
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			40 668 344

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	43 975 000	43 975 000

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupen räntekostnad	107 996	108 532
Beräknat styrelsearvode	35 000	35 000
Beräknade sociala avgifter	11 000	11 000
Beräknat revisionsarvode	17 300	17 000
Övriga upplupna kostnader	58 000	7 306
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	229 296	178 838

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte kommer att ha en väsentlig effekt på föreningens resultat på det nya året.

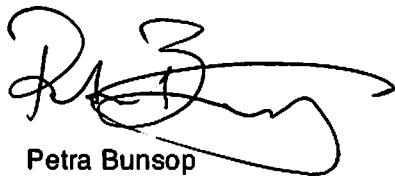
Knivsta den 9 maj 2021



Johan Willgard



Linda Vimurs

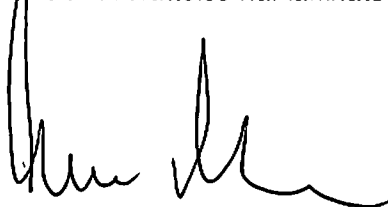


Petra Bunsop

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den

20 maj 2021



KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Sågen, org. nr 769626-3156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Sågen för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Sågen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

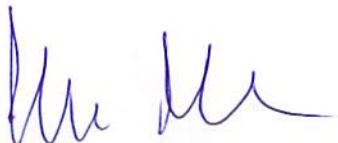
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 20 maj 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor